

תאריך: 12/03/2024  
 מרחב: דרום  
 מספר חוזה: 900059860  
 מס' פעולה לחוכר: 301080944  
 מס' פניה: 21128604  
 חשבון חוזה: 10087368  
 מס' תיק ישן: 06-א60201844

א.ג. נכבד/ה,

**אישור על רישום זכות בנכס**

כתובת הנכס: ד.ג. ערבה מ.א. הערבה התיכונה 86825

גוש	חלקה	תת חלקה
39045	17	
תכנית	מגרש	
122/03/10	12	

שטח עסקה: 17,713 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
חברה לפיתוח ולבנין בע"מ	511444283	1 / 1

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 18/09/2025.

פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגיננו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

4. נכון למועד אישור זה (15:18:51 12/03/2024), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.

יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.

7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות. לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים. בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח גוש, חלקה ו/או תת חלקה סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.



2002

חוזת הכירה

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 1981

ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח/ קרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר") מצד אחד;

ל ב י ן

מסעי הערבה - אגודה ליהודי פיתח מרכזית הפלאיה בע"מ

(שיקראו להלן "החוכר") כצד שני.

הואיל והמחכיר הוא הבעל של המקרקעין המתוארים ב"פרוט" "ברשימה" אחרי סעיפי החוזה הזה (להלן "המגרש");

והואיל ובהתאם להסכם פיתוח מיום 12.11.1976 בין הצדדים לחוזה זה (להלן "הסכם פיתוח") נמטר המגרש לחוכר כבר-רשות בלבד על-מנת שיקים עליו כמנהג שיטת מכוני העריבה אזרחי (להלן "המכוני");

למטרת \_\_\_\_\_ כנ"ל

והמחכיר התחייב להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי, המחובר ושיחובר אליו חיבור קבע (להלן "המחברים") אם החוכר יקים על המגרש את הבנינים וימלא אחרי יתר התנאים בהתאם להוראות הסכם פיתוח;

והואיל והחוכר הקים את הבנינים בהתאם לתנאי הסכם הפיתוח כאמור ומילא אחרי יתר תנאיו וביקש מאת המחכיר להחכיר לו את המגרש עם המחברים (להלן "המחוכר");

לכן נערך ונחתם חוזה חכירה זה לפי התנאים דלקמן:

1. הקדמה

מבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. נשוא החכירה

המחכיר מתחייב בזה להחכיר לחוכר והחוכר מתחייב לחכור מהמחכיר את המוכר.

הוסכם בין הצדדים שעד רישום זכות החכירה בלשכת רישום הקרקעות מסר המחכיר לחוכר את זכות השימוש במוחכר וכל הוראות חוזה זה לגבי החכירה ותנאיה יחולו, בשינויים הדרושים לפי הענין על זכות השימוש הנ"ל, וישולמו דמי שימוש בשיעור דמי-החכירה המצויינים להלן.

3. תקופת החכירה

תקופת החכירה היא תקופה מוחלטת של 49		(ארבעים ותשע)	
שנים החל מיום	19	בחודש	ספטמבר
שנת	1976	שנת	1976
וכלה ביום	18	בחודש	ספטמבר
שנת	2025	שנת	2025

(להלן "תקופת החכירה")

מטרת החכירה

4. המוחכר מוכר לחוכר לתקופת החכירה למטרת הקמת מכון תערוכות בלבד ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.

חוקה וויתור על ברירות

5. החוכר מאשר, שקיבל את המוחכר לחזקתו ביום 19.9.76 במצב כמות שהוא ובמידה ונמצאים במוחכר מחזיקים, אין על המחכיר כל חובה לפנותם ו/או לשאת בהוצאות פיננסי. החוכר מצהיר כי הוא מוותר על כל הברירות החוקיות לרבות לאחר ראייה ומחמת מום.

דמי חכירה ואופן התשלומים

6. החוכר מתחייב לשלם למחכיר, לפי ערך המגרש ליום מסירתו ע"י המחכיר לחוכר, אשר נקבע לסך 55,230 ל"י לכל מ"ר ובסך הכל ל- 55,230 לכל המגרש (להלן "הערך היסודי של המגרש").

(\*) א. 1. דמי חכירה חד-פעמיים, בשיעור 30 % מהערך היסודי של המגרש, בסך 44,184 ל"י.

הסכומים שהחוכר הפקיד בידי המחכיר לפי הסכם הפתוח ייזקפו לזכות חשבון דמי-חכירה הנ"ל.

2. דמי חכירה שנתיים בשיעור של            /            % מההפרש בין הערך היסודי של המגרש לבין דמי חכירה חד-פעמיים (להלן - "יתרת הערך היסודי של המגרש") המהווה            /            % מהערך היסודי של המגרש המסתכמים ב-            ל"י (להלן "דמי החכירה היסודיים").

(\*) ב. דמי חכירה שנתיים אשר יהיו בשיעור של 5 % מהערך היסודי של המגרש, והם בסך 552.30 ל"י (להלן - "דמי החכירה היסודיים").

ג. עם גמר שבע שנות החכירה הראשונות ביום            ואחרי כן עם גמר כל פרק זמן של שבע שנים של תקופת החכירה יוגדר דמי החכירה היסודיים. לאחר הוספת הפרשי הצמדה הנוכחים בסעיף קטן ד', בשיעור של 35% והחוכר מתחייב לשלם למחכיר את דמי-החכירה השנתיים כפי שהוגדלו בהתאם לאמור, אולם תינתן לחוכר זכות לבקש באותו זמן הערכה חדשה של השמאי הממשלתי ואם יתברר כי ערך הקרקע לפי ההערכה, קטן מהערך המקורי בצרוף ההעלאות הנ"ל, ייקבעו דמי החכירה על בסיס ההערכה.

ד. דמי החכירה כולל קרן ורביית, במידה וזו האחרונה תגיע לפי הסעיף 8 לחוזה, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כפי שייקבע ויפורסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של ממשלת ישראל או מוסד מוסמן אחר אשר יבוא במקומה. הבסיס לחישוב מדד המחירים לצרכן הוא מדד המחירים לצרכן ליום תחילת החכירה דהיינו ליום אוגוסט 76 והמהווה 706.2 נקודות (להלן - "מדד יוקר יסודי"). לצורך תשלום הפרשי הצמדה ייחשב אותו המדד אשר יתפרסם בחודש הקודם לחודש בו יגיע זמן הפרעון לבין יום התשלום של הקרן או הריבית או שתיהן יחד, בין כל אלה הגבוהה ביותר.

ה. החוכר משלם בעת חתימת חוזה זה את דמי-החכירה השנתיים בעד התקופה מיום חתימת החוזה עד ליום מרץ 81 שאחריו בסך 552.30 ל"י, החל מתאריך האחרון מתחייב החוכר לשלם את דמי החכירה השנתיים כאמור בסעיפים

(\*) אם דמי-החכירה חד-פעמיים אינם משתלמים, יש למחוק את הסעיפים הקטנים (א) (1) (2) ולמלא רק 6 (ב).

קטנים א(2), ב' ו-ג' בסעיף זה עבור כל שנה מראש בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף קטן ד'. התשלומים האמורים ייעשו במשרד המחכיר או במקום אחר, אם וכפי שהמחכיר יורא.

7. במקרה והחוכר מפגר בתשלום כל שהוא ייחשב כל תשלום על חשבון חוב לפי סדר העדיפויות הבא:-- הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי הצמדה, הקרן.

#### 7. הערכה חדשה

א. המחכיר יהיה רשאי לדרוש העלאת דמי חכירה לפי הערכה חדשה של המגרש על ידי השמאי הממשלתי וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך המגרש כתוצאה מפיתוח על ידי החוכר או על חשבוננו, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן: -

(1) כשהחוכר יבקש הסכמת המחכיר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה, כולן או בחלקן. או להחכיר את המוחכר בחכירת כשנה, כאמור בסעיף 18 (א).

(2) כשהחוכר יכניס שינויים או הוספות בבנינים שהוקמו כאמור בסעיף 10 לחוזה.

(3) אם שונה יעוד של המגרש לפי תכנית בנין ערים המחייבת או הוגדלה האפשרות של ניצול המגרש מעל לניצול המותר בעת החכירה והמחכיר יסכים לבקשת החוכר לנצל את המגרש לפי יעודו החדש או למכש את אפשרות הניצול המוגדל.

ב. בכל מקרה שהמחכיר ידרוש העלאת דמי החכירה כאמור לעיל, יודיע על כך לחוכר במכתב רשום, והחוכר יהיה רשאי לערער עליה תוך 30 יום מיום קבלת הודעת המחכיר בפני מי שימונה לצורך זה על ידי מועצת מקרקעי ישראל. ההחלטה בדבר הערך כנ"ל תהיה סופית ותחייב את החוכר ואת המחכיר.

ג. במקרה של העלאת דמי החכירה בהתאם לאמור בפסקה א(3) לעיל חייב החוכר לשלם למחכיר תוך 30 יום מיום ההודעה את הפרש בדמי החכירה הראשוניים החד פעמיים, דהיינו את ההפרש בין דמי החכירה החד פעמיים אשר היה על החוכר לשלם לתאריך הסכמת המחכיר בלי שינוי היעוד או הגדלת האפשרות של ניצול המגרש לבין דמי החכירה לפי הערכה החדשה.

ד. אם דמי החכירה השנתיים המוגדלים על יסוד ההערכה החדשה ישלם החוכר למחכיר כנאמר בסעיף 6 סעיפים קטנים א(2), ב, ג, ד, ה, ו, תוך 30 יום מיום הודעה סופית של המחכיר לחוכר בעד התקופה מתאריך הסכמת המחכיר כנאמר בסעיף 6 סעיף קטן ה'.

#### 8. ריבית

החוכר מתחייב לשלם למחכיר ריבית בשיעור הגבוה ביותר שנקבע בחוק ליום פרעון התשלום עבור כל סכום שבפיגור אשר החוכר חייב לפי חוזה זה כולל מסים והוצאות פיתוח בצרוף תוספת ההצמדה כאמור בסעיף 6 פסקה ד' מיום שבו חל פרעונו ועד ליום סילוקו למעשה וזאת מבלי לפגוע בזכויות של המחכיר בהתאם לתנאי חוזה זה והחוק.

#### 9. חידוש החכירה

לא לפני שנה אחת לפני גמר תקופת החכירה יהיה החוכר רשאי לבקש מהמחכיר במכתב רשום חידוש החכירה לתקופה נוספת של ארבעים ותשע (49 שנים) (שתקרא להלן "תקופת החכירה המחודש") לפי תנאי חוזה החכירה שיהיו נהוגים אז לגבי חכירת מקרקעין ע"י המחכיר בסביבת המגרש ולמטרה של החכירה הזאת.

10. תקנות בנוגע לבניה

כל בניה או שינוי בבנינים שהוקמו או הוספה עליהם טעונים אישור מראש ובכתב מאת המחכיר ואישור תכנית הבניה ע"י מוסדות התכנון המוסמכים.

החוכר יגיש כל תכנית בניה לאישור מוסדות התכנון המוסמכים רק לאחר שהתכנית תאושר קודם ע"י המחכיר.

החוכר מתחייב להרוס על חשבונו כל שינוי או הוספה שנעשו על ידו ללא הסכמת המחכיר ו/או אישור מוסדות התכנון המוסמכים, תוך 15 יום מתאריך משלוח הודעה במכתב רשום ע"י המחכיר וזאת בלי לפגוע בזכויות אחרות של המחכיר, לרבות זכותו לבטל את החוזה בגלל הפרתו ע"י החוכר.

11. רישום החכירה

א. המחכיר מתחייב לרשום בלשכת רישום הקרקעות את זכות החכירה בהתאם לתנאי חוזה זה.

ב. כל הפעולות הדרושות לשם רישום זכות החכירה תיעשנה ע"י החוכר ועל חשבונו. החוכר יכין, בין היתר, את התיקים בלשכת רישום הקרקעות, ישא בהוצאות הכנת התיקים וכן בהוצאות הכנת המסמכים והמפות, בכל החשולומים הקשורים בביול וברישום ללא יוצא מן הכלל, כולל רישום ו/או חידוש רישום המגרש, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ומפות הפרצלציה, הכל לפי הצורך.

ג. אם החוכר למרות דרישתו של המחכיר, לא ידאג לרישום רשאי המחכיר לבצע את כל פעולות הרישום על חשבונו של החוכר והחוכר מתחייב לשלם למחכיר בתוך 30 יום את כל הוצאותיו לפי החשבון שיוגש לו.

12. שינוי גבולות המגרש

א. החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

ב. הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכתוצאה משינויים בתכנית בנין עיר, הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו מתחייב החוכר:

1. להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

2. לראות את המגרש בגבולותיו החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בו.

3. אם בעקבות שינוי בגבולות ו/או בשטח ישתנה ערך המגרש, לשלם דמי-חכירה שנתיים ו/או חד-פעמיים בעד המגרש כפי שיקבעו ע"י המינהל. כבסיס לקביעת דמי-החכירה תשמש הערכת השמאי הממשלתי שיעריך את המגרש לפי מצבו החדש לתאריך ההערכה היסודית הנזכרת בסעיף 6.

ג. החוכר מתחייב לא לבוא בתביעות כל שהן כלפי המינהל בכל הנובע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המגרש ו/או גבולותיו וקביעת גובה ומי-החכירה החד-פעמיים והשנתיים הנזכרים בסעיף קטן (ב) (3).

13. קביעה סופית של שטח המגרש

אם יתברר בעקבות מדידה לצורכי רישום, כי שטח המגהש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע ערך המגרש היסודי, יתוקנו דמי-החכירה החד-פעמיים והשנתיים לפי השטח הסופי לפי הערכת השמאי הממשלתי לתאריך ההערכה היסודית וכל צד מתחייב לשלם לצד שני את הפרשים שינבעו מהתיקון הנ"ל.

14. החזרת חלק מהמגרש

א. במקרה והחוכר לא ישתמש בכל שטח המגרש שחכר מאת המחכיר לפי החוזה ו/או לא יהיה דרוש לו חלק מהשטח לצרכי מסרת החכירה, יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה לגבי אותו חלק של המגרש אשר החוכר לא השתכש בו או שנמצא שאינו דרוש לו (להלן "השטח המבוקש") ולקבל אותו לרשותו ולחזקתו.

ב. במקרה שהמחכיר יחליט לקבל לרשותו את השטח המבוקש יודיע לחוכר על כך במכתב רשום.

ג. לחוכר תהיה הרשות תוך 20 יום בתאריך משלוח המכתב האמור בסעיף קטן ב' לעיל לערער על החלטת המחכיר בפני מי שיתמנה לענין זה ע"י מועצת מקרקעי ישראל.

ד. החוכר מתחייב לפי דרישת המחכיר להופיע בלשכת רישום הקרקעות ולחתום על כל התעודות הדרושות לשם ביטול החכירה לגבי השטח המבוקש, לחתום על כל התעודות, המסמכים והמפות הדרושים לשם הפרדת השטח המבוקש מעודף המגרש אשר ישאר ברשותו של החוכר על יסוד חוזה זה.

ה. כל ההוצאות הקשורות בהפרדת השטח המבוקש והעברתו לרשות המחכיר תחולנה על הצדדים לפי יהסס בין גודל השטח המבוקש לבין השטח שנשאר ברשותו של החוכר.

ו. דמי-החכירה החד-פעמיים שישולמו לחוכר עקב החזרת השטח המבוקש לירי המחכיר וכך דמי-החכירה השנתיים החדשים בעד המגרש שישאר ברשותו של החוכר יקבעו על-ידי השמאי הממשלתי.

15. השימוש בנכסים המוחכרים ואחריותו של החוכר

א. החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקיף וכמנהג בעל בית הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקם באותו מצב.

ב. החוכר מתחייב לבצע את כל העבודות ולהקטין את כל המתקנים במגרש כפי שילדרש ע"י מוסדות התכנון המוסמכים וגם למלא אחרי כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר על חשבונו הוא ללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.

ג. החוכר מתחייב למלא במשך כל תקופת החכירה אחרי כל דין לרבות אחרי כל חוק, פקודה, הוראה ודרישה של כל מוסדות התכנון המוסמכים בקשר עם הבניה על המגרש, ביצוע עבודות אחרות, החזקת המוחכר והשימוש בו ומקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי-מילוי כל דין לרבות כל חוק, פקודה, הוראה ודרישה כאמור.



ד. החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכיר, וכך כלפי כל צד שלישי לכל עבירה או נזק כל שהוא שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות החוכר) או קנס או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות הפיתוח והבניה על המוחכר, הנהלתו והשימוש בו, ומכל הפעולות האחרות ו/או מחדלים במוחכר ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ה. יידרש המחכיר לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על החוכר, מתחייב בזה החוכר לפצות את המחכיר על כל טכום שידרש לשלמו בצרוף הוצאות משפט ושכר-טרחת עורך דין, אם הוגשה תביעה נגד המחכיר בגין תשלום כזה.

16. תשלומי פיתוח ומסים

א. החוכר מתחייב לשאת בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא - החלים או שיהולו על המוחכר. כגון ההוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות כים וביוב, פידורי אספקת כים, התקנה ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, כתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם.

ב. כל המסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים הכשתלמים ע"י הבעלים ו/או המחזיקים החלים על המוחכר יחולו על החוכר החל מיום קבלת החזקה כנאמר בסעיף 5.

ג. החוכר מתחייב להחזיר למחכיר כל תשלום שיעשה על-ידי המחכיר בקשר עם המגרש או המוחכר והחל על החוכר לפי החוזה הזה או החוק, תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה.

17. ביטוח המוחכר

א. החוכר מתחייב לבטח את המוחכר נגד אש על חשבוננו הוא בחברות ביטוח בסכום השווה לערכו המלא של המוחכר ולהתמיד בביטוח במשך כל תקופת החכירה.

ב. במקרה שהמוחכר יינזק או יוחרב מתחייב החוכר לבנות מחדש את הנכסים שניזוקו או שנהרבו ולשם זה להשתמש בכל הכספים שיקבל מאת חברות הביטוח, אם החוכר לא יקיים התחייבותו זו תוך תקופה של 3 שנים מהשנה בה ניזוקו או נהרבו הנכסים כאמור, יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה ולדרוש מהחוכר את טכום הביטוח ששילמה חברת הביטוח לחוכר או שהיא חייבת לשלמו.

18. העברת ומשכון זכויות החוזה ודמי הסכמה - מניית המינהל

א. ירצה החוכר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה בשלמותן או בחלקן בצורה כל שהיא או להחכיר את המוחכר בחכירת משנה או להשכירו או למסור חזקה או שימוש בו במלואו או בחלקו, עליו לקבל לכך הסכמתו של המחכיר בכתב ומראש. המחכיר יכול להתנות את הסכמתו בתשלום דמי הסכמה בהתאם לאמור בסעיף קטן ד' להלן ומילוי יתר התנאים המקובלים אצל המחכיר בזמן מתן הסכמה, כגון המצאת אשורים על תשלום כל המסים, האגרות, היטלי החובה ומס שבח מקרקעין ותוספת מס. הסכמת המחכיר דרושה גם לקבלת משכנתא על המוחכר.

ב. אם החוכר הוא תאגיד שהוננו במניות, מתחייב החוכר להקצות למחכיר עם חתימת חוזה זה מניה שתקרא "מניית המינהל" אשר אליה תהיינה צמודות הזכויות הבאות:



בלי הסכמתו בכתב ומראש של מחזיק מנית המינהל, לא תיעשה כל הקצאה, פדיון ולא העברה ו/או המרה של מניות בחברה. המינהל רשאי להתנות את הסכמתו בתשלום דמי הסכמה ומילוי יתר התנאים בהתאם לאמור בסעיף זה פסקה א'. פרט לזכויות אלה לא תהיינה לבעל מנית המינהל כל זכויות אחרות בתאגיד, והן לא תבוטלנה או חשתינה אלא בהסכמת המחכיר בכתב ומראש. המחכיר מתחייב עם תום תקופת חוזה זה, עם ביטולו או עם פוג תוקפו להעביר את מנית המינהל לפי שיוורו לו מנהלי התאגיד.

ב. במידה והחוכר הינו איגוד כל שהוא כמשמעותו בחוק מס שבה מקרקעין תשכ"ג-1963, יחולו עליו הוראות פסקאות א' ו-ב' וכן ההוראות הבאות:-

- 1) כל פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבה מקרקעין תשכ"ג-1963, יראו אותה כהעברת זכויות לשם סעיף זה.
- 2) החוכר מתחייב להמציא למחכיר עותק של כל הודעה ו/או הצהרה שתמסר על-ידו לשלטונות מס שבה מקרקעין על כל פעולה באיגוד האמורה לעיל.
- 3) החוכר מתחייב להמציא למחכיר הודעה בדבר כל שינוי שהוא באיגוד גם אם שינוי זה אינו מחייב הודעה לשלטונות מס שבה מקרקעין.

ד. דמי הסכמה יהיו בשיעור של שליש מההפרש בין הערך היסודי של המגרש לביק ערכו בזמן אישור ההעברה. במצבו בזמן קבלת המגרש מבלי לקחה בחשבון את ההוצאות ועבודות הפיתוח שנעשו לגביו, הכל לפי הערכתו של השמאי הממשלתי, בכידה והחוכר שילם דמי-הכירה חד-פעמיים, היסוד לחישוב דמי-ההסכמה תהיה יתרת הערך היסודי של המגרש כאמור בסעיף קטן א.6. (2).

החוכר רשאי לערער על החלטת המינהל הקובעת את דמי ההסכמה תוך 30 יום מיום תאריך ההודעה בפני מי שימונה לענין זה ע"י מועצת מקרקעי ישראל. ההחלטה בדבר הערעור תהיה סופית.

ה. אי מילוי תנאי אחד או יותר מתנאי סעיף זה יהווה הפרת החוזה.

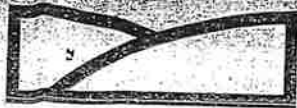
19. אוצרות טבע ועתיקות

א. החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פתם ומתכת מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתרי עתיקות שימצאו בקרקע של המוכר הם רכושם של המחכיר ו/או המדינה ואין הם נכללים במוכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם על החוכר לאפשר למחכיר ו/או למדינה - הכל לפי הענין - להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם להוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

ב. החוכר לא יעשה הפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה.

ג. החוכר לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, אלא אם קבל לכך הסכמת המחכיר בכתב.

הפר החוכר איסור זה, רשאי המחכיר לדרוש פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחירי החומרים שנמכרו הנהוגים במינהל בזמן הפרת האיסור, ולפי כמות החומרים, שתקבע ע"י המינהל. החוכר מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י המינהל במשך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

20. שמירת שבת ומועדי ישראל

על החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בנין ומלאכה במוחכר בשבתות ובחגי ישראל.

בסעיף זה מלאכה - ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע על-ידי החוכר בעד תמורה, או המבוצעת על-ידי הזולת בעד תמורה ובפרהסייה.

21. העברת זכויות החוזה ע"י המחכיר

א. המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה מבלי לקבל על כך את הסכמת החוכר.

ב. החוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה כלפי מקבל ההעברה.

22. זכות מעבר וביצוע עבודות במוחכר ואחזקתו

א. הזכות למחכיר להעביר דרך המוחכר, בתוכו או מעל לו בעצמו או ע"י אחרים, באמצעות איוה מוסד או חברה, צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או סלפון, למתוח חוטי חשמל, סלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי התכניות המאושרות ע"י מוסדות התכנון המוסמכים, החוכר יאפשר למחכיר, לפועליו ו/או לפקידיו וכן לפועליו ו/או לפקידיו של מוסד או חברה כנ"ל, להכנס למוחכר ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל החיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן.

ב. המחכיר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שיגרם לחוכר ע"י ביצוע העבודות הנ"ל.

23. זכות כניסה למוחכר

למחכיר או לכל אדם מטעמו הרשות להכנס בכל זמן המתקבל על הדעת למוחכר לשם בדיקת השימוש במוחכר לפי הוראות חוזה זה.

24. ויתורים

א. החוכר אינו מוגן לפי חוק הגנת הדייר נוסח משולב (תשל"ב-1972)

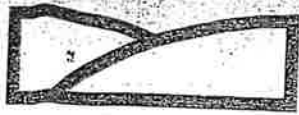
ב. שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה או מתן ארכה מצד המחכיר לא ייחשב כויתור על זכויותיו ולא ישמש מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר המחכיר על זכויותיו במפורש ובכתב.

ג. הצדדים מוותרים בזה על הצורך במשלוח התראות נוסריוניות או אחרות לצרכי חוזה זה וכל הנובע ממנו, ועצם אי-קיום או הפרת תנאי מתנאי חוזה זה ישמש במקום התראה כזו.

25. ביטול החוזה וסיומו

א. הפר החוכר תנאי מתנאי חוזה זה והיתה הפרת החוזה הפרה יסודית (ראה להלן) הרשות בידי המחכיר לבטל את החוזה ע"י מתן הודעה במכתב רשום, לאחר שנמסרה לחוכר הודעה מוקדמת על כוונת המחכיר לעשות כך ואם על אף הודעה מוקדמת כזו לא קליים תנאי מתנאי החוזה כאמור תוך זמן סביר





2) מוסכם בזה כי על המחכיר לאחר ביטול חוזה או פוג תקפו כאמור לנקוט תוך זמן סביר בכל הפעולות הדרושות המקובלות אצל המחכיר, לרבות על פי מכרז פומבי, כדי למצוא חוכר מתאים חדש ולעשות אתו חוזה חכירה בהתאם לתנאים של פיהם נוהג המחכיר להחכיר מקרקעין מעין אלה. הותנה בחוזה החכירה כי על החוכר החדש לשלם דמי-חכירה חד-פעמיים כמוגדר בסעיף 6(א)(1) - או תמורה אחרת בעד המקרקעין (כל אלה להלן - "מחיר הקרקע") יקבע השמאי הממשלתי את החלק המתאים ממחיר הקרקע שיש לראותו כתמורה בעד המחוכרים.

ההוראות בסעיפי ד ו-ה לסעיף זה תוקפן יפה גם עם סיום החוזה. עם תום תקופת החכירה או תקופת החכירה המחודשת, אלא שאם המוחכר לא יוחכר לחוכר תוך 3 חדשים מתוך תקופת החכירה, יקבע המחיר ע"י השמאי הממשלתי אשר יקבע את החלק המתאים מאותו מחיר שיש להחזירו לחוכר כתמורה בעד המחוכרים, בהתאם לסעיף קטן ה' לעיל.

26. כל ההוצאות הקשורות עם עריכת חוזה זה ועם רישומו בלשכה רישום המקרקעין לרבות הוצאות מס בולים, חלות על החוכר בלבד.

27. כתובת הצדדים

המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל מהות הדרום - רח' בן-צבי ב"ג

החוכר: משקי הערבה אגודה ח.מ.ר ד.נ. הערבה

הודעה אשר תשלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות לעיל תיחשב שנתקבלה כדין שלושה ימים אחרי יום הכשלוח.

28. תנאים מיוחדים



מינהל מוקדעי ישראל



מדינת ישראל

ה ר ש י מ ה

המקום מרכב אזורי שלהב ערבה השטח 18410 ממ"ר בערך

גוש רשום 39045 חלקות 1 (חלק)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

גוש שומה \_\_\_\_\_ חלקות \_\_\_\_\_ רשום ב- \_\_\_\_\_ ספר \_\_\_\_\_ דף \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

מגרש מספר 12 לפי ת.ב.ע. 117,03/10 גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_

לפי תרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של הסכם זה.



ולראיה באה הצדדים על החתום:

מינהל מוקדעי ישראל

המינהל

החזיכר